117/19

न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश संख्या 3 अलवर (राज०)

पीठासीन अधिकारी- ज्योति के.सोनी (जिला न्यायाधीश कैडर)

दीवानी अपील संख्या- 48/25/19

सी.आई.एस. नम्बर- 117/19

01. श्रीमती मीरा पत्नि श्री योगेश उम्र करीब 58 साल जाति महाजन निवासी मकान नंबर 153 आर्य नगर स्कीम नंबर 1, अलवर हाल निवासी 45, महादेव नगर हवा सडक जयपुर जिला जयपुर

..वादिनी अपीलांट

बनाम

01. नगर विकास न्यास अलवर जरिये सचिव

02. चेयरमैन नगर विकास न्यास अलवर

..प्रतिवादीगण रेस्पोडेंटान

"दीवानी अपील विरूद्ध निर्णय व डिक्री दिनांक 30.10.2019 पीठासीन अधिकारी श्री पवन कुमार जीनवाल, आर.जे.एस. न्यायालय अतिरिक्त वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश संख्या 1, अलवर, द्वारा दीवानी दावा संख्या 33/16 श्रीमती मीरा बनाम नगर विकास न्यास में पारित किया गया"

उपस्थित:-

01. श्री सोहनलाल शर्मा अधिवक्ता , अपीलार्थी की ओर से।

02. श्री विक्रांत माथुर अधिवक्ता रेस्पोडेंट की ओर से।

117/19

निर्णय **दिनांकः 10.08.2026**

01. अपीलार्थी-वादी की ओर से दीवानी अपील संख्या 48/25/19 बउनवान श्रीमती मीरा बनाम नगर विकास न्यास विद्वान अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय **दिनांक 30.10.2019** के विरूद्ध प्रस्तुत हुई है । जो कि कालान्तर में विचारण एवं निस्तारण हेतु अन्तरित होकर इस न्यायालय में प्राप्त हुई हैं।

02. यह दीवानी अपील संख्या 48/25/19 अपीलार्थी की ओर से विद्वान विचारण न्यायालय अतिरिक्त वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश संख्या 1, अलवर द्वारा दीवानी दावा संख्या 33/16 श्रीमती मीरा बनाम नगर विकास न्यास में पारित निर्णय **दिनांकित 30.10.2019** के विरूद्ध प्रस्तुत की गयी है । जिसमें "वादी द्वारा प्रस्तुत वाद अस्वीकार कर खारिज किया गया ।" **जिससे व्यथित होकर अपीलार्थी/वादी ने न्यायालय के समक्ष हस्तगत अपील पेश की गयी ।**

03. वादिया मीरा ने एक दावा दिनांक 18.01.2001 को न्यायालय में प्रतिवादीगण नगर विकास न्यास व चेयरमेन नगर विकास न्यास के विरूद्ध इस आशय का प्रस्तुत किया कि खसरा नंबर 3770/2.01, 3771/1.15 अलवर नंबर 2 में स्थित एक आवासीय भूखण्ड संख्या 86 उत्तर दक्षिण 70 फीट लंबा तथा पश्चिम 54 फीट एवं पूर्व 28 फीट चौडा कुल क्षेत्रफल 318.8 वर्गगज है जिसकी हूदद अर्बा निम्न प्रकार है-

उत्तर-नगर विकास न्यास की योजना

दक्षिण- भूखण्ड संख्या 87

पश्चिम-रास्ता आम 30 फीट

पूर्व में-भूखण्ड संख्या 109

उक्त भूखण्ड एवं खसरा नंबरान के आसपास काफी समय से आबादी बसी हुई है । गत बीस-पच्चीस वर्षो से मौके पर कोई कृषि नहीं होती है और कृषि प्रयोजन में उपयोग में नहीं आ रही है और वादिया ने उक्त भूखण्ड को अपने आवास के लिए क्रय किया था । जिसको दावे के प्रस्तुत नक्शे में दर्शाया गया है। वादिया ने उक्त भूखण्ड नत्थूराम, फूलचंद, लल्लू पुत्र गोपाल, नोन्दाराम पुत्र छुट्टन तथा जगदीश, हंसराज, राजेन्द्र कुमार पिसरान रामदयाल नाबालिगान सरपरस्त कौशल्या देवी माता खुद से दिनांक 15.01.81 को जरिये इकरारनामा क्रय किया

और उसका कब्जा प्राप्त किया । तब ही से वादिया उक्त भूखण्ड पर काबिज है और उसे अपने उपयोग, उपभोग में ले रही है।

04. उक्त इकरारनामा के बाद वादिया के द्वारा दिनांक 12.05.93 को तत्कालीन खातेदारान से दिनांक 12.05.93 को तहरीर करवाकर दिनांक 17.05.93 को सबरजिस्ट्रार से उक्त भूखण्ड की रजिस्ट्री करवा ली और उसमें नींव आदि खुदवाकर नींव भरवा दी और इस प्रकार दिनांक 15.01.81 से वादिनी का उसके भूखण्ड पर शांतिपूर्वक कब्जा चला आ रहा है।

05. राजस्थान सरकार ने कृषि भूमि पर आवास एवं वाणिज्य प्रयोजन के भूखण्डों के नियमन का मार्ग प्रशस्त करने के उद्देश्य से राजस्थान विधियां [संशोधन] अधिनियम 1999 के तथा भू राजस्व अधिनियम, राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, जयपुर-विकास प्राधिकरण व नगर विकास न्यास अधिनियम में आवश्यक संशोधन किये तथा राजस्थान सरकार ने उक्त सभी संस्थाओं, स्थानीय निकायों को दिनांक 22.12.99 को विस्तृत दिशा निर्देश जारी किये तथा आम जनता को सूचनार्थ काफी प्रचार प्रसार भी कराया । जिस पर वादिनी भी अपने विवादित भूखण्ड के नियमन हेतु प्रतिवादीगण के कार्यालय में गयी तो वादिनी को बताया गया कि अभी नियमन के संबंध में कार्यवाही प्रारंभ नहीं की गयी है, जब कार्यवाही शुरू करेगें तब आना । दिनांक 15.01.2001 को इस सिलसिले में जब वादिनी प्रतिवादीगण के कार्यालय में नियमन के बाबत जानकारी करने पहुंची तो प्रतिवादीगण ने धमकी दी कि वे वादिनी के भूखण्ड का कोई नियमन नहीं करेगें बल्कि स्वयं भूखण्ड काटकर बेचेगें तथा वादिनी को विवादित भूखण्ड से बेदखल करके रहेगें तथा वादिनी को कोई निर्माण कार्य नहीं करने देगें ।

06. जबकि प्रतिवादीगण का विवादित भूखण्ड से कोई वास्ता नहीं है बल्कि राजस्थान सरकार द्वारा कृषि भूमि के आवासीय भूखण्ड को नियमानुसार जारी दिशा निर्देशों के अनुरूप नियमन शुल्क लेकर नियमन करने के लिए बाध्य है। मगर प्रतिवादीगण वादिनी के विवादित भूखण्ड को नियमन करने के बजाय उसे बेदखल करने पर आमादा हैं तथा स्वयं भूखण्ड काटकर बेचना चाहते हैं। जबकि वादिया उक्त भूखण्ड को नियमानुसार शुल्क जमा कराकर नियमन कराने के लिए तैयार है, परन्तु प्रतिवादीगण वादिया को धमकी दे रहे हैं। और दिनांक 16.01.2001 को ही प्रतिवादीगण ने वादिया को धमकी दी जिससे वादिया को वाद हेतुक उत्पन्न हुआ और उक्त न्यायालय के क्षेत्राधिकार में होने के कारण वादिया द्वारा स्थायी निषेधाज्ञा का दावा चार सौ रूपये कोर्टफीस पर तीस रूपये जमा कराकर प्रस्तुत किया है ।

07. अतः निम्न अनुतोष दिये जाने का निवेदन किया- प्रतिवादीगण को जरिये स्थायी निषेधाज्ञा पाबंद किया जावे कि वे वादिनी के मिलकियत व कब्जेशुदा भूखण्ड जिसका वर्णन वादपत्र के पैरा संख्या एक में अंकित किया गया है, से वादिनी को बेदखल ना करे व वादिनी को उक्त भूखण्ड के उपयोग, उपभोग में बाधा उत्पन्न ना करें तथा उक्त भूखण्ड को किसी दीगर व्यक्ति को विक्रय कर कब्जा ना देवें । प्रतिवादीगण के विरूद्ध इस आशय का आदेशात्मक व्यादेश जारी कर निर्देश दिया जावे कि वे राजस्थान संशोधन [विधियां] संशोधन 1999 तथा राज्य सरकार द्वारा दिनांक 22.12.99 को जारी दिशा निर्देशों के अनुरूप वादिनी से नियमन शुल्क लेकर वादिनी के पक्ष में विवादित भूखण्ड का नियमन करें ।

08. **दिनांक 07.02.2006** को प्रतिवादीगण के द्वारा जवाब दावा प्रस्तुत किया गया और जवाब दावे में यह उल्लेख किया गया कि आराजी खसरा नंबर 3770 रकबा 2 बीघा 1 बिस्वा व 3771 रकबा 1 बीघा 15 बिस्वा नगर विकास न्यास की मालवीय नगर योजना की अवाप्तशुदा भूमि है। वादिया के स्वामित्व व अधिपत्य की भूमि नहीं है। उक्त भूमि को नगर विकास न्यास के द्वारा मालवीय नगर योजना हेतु अवाप्त किया गया था और उक्त अवाप्तशुदा भूमि में किसी भी व्यक्ति को भूखण्ड बेचान आदि का अधिकार नहीं है और उसका नियमन करने का भी अधिकार नहीं है। विवादित भूमि पर किसी भी व्यक्ति के द्वारा कॉलोनी काटने के बाबत कोई स्वीकृति नहीं ली है और ना ही नगर विकास न्यास द्वारा भूमि का किस्म बदला गया और कृषि भूमि पर आवासीय योजना के तहत प्लॉट नहीं काटे जा सकते और ना ही आवासीय योजना के लिए भूखण्ड का बेचान किया जा सकता है । इसलिए वादिया को उक्त भूखण्ड पर आवासीय मकान के बाबत किसी प्रकार के कोई अधिकार प्राप्त नहीं होते हैं।

09. वादिया ने जो इकरारनामा दिनांक 15.01.81 को निष्पादित किया गया और दिनांक 12.05.93 को विक्रय विलेख आदि निष्पादित किया उससे उसको कोई अधिकार सृजित नहीं होते हैं, क्योंकि उक्त भूमि को नगर विकास न्यास के द्वारा **दिनांक 22.12.99** के निर्देशों की अनुपालना में अवाप्त किया जा चुका है और वादिया के द्वारा उसका नियमन शुल्क जमा कराने के बाबत कथन कहे हैं । उक्त नियमन शुल्क भी यू.आई.टी द्वारा प्राप्त नहीं किया गया है और उक्त भूमि अवाप्तशुदा होने के कारण सिविल न्यायालय को तो क्षेत्राधिकार भी नहीं है । इसलिए भी वादी का दावा खारिज किये जाने योग्य है तथा उक्त भूमि कृषि भूमि होने के आधार पर ही दावा खारिज किये जाने योग्य हैं। और वादिया को न्यायालय द्वारा भी नियमन करने का आदेश प्राप्त करने का अधिकार नहीं है और नियमन कराने के बाबत वादिया ने अपने वादपत्र में कोई अनुतोष भी नहीं चाहा

है और अवाप्तशुदा भूमि पर आगे की कार्यवाहियां रोकने के लिए गलत तरीके से दावा प्रस्तुत किया गया है जो खारिज किये जाने योग्य है।

10. उभय पक्षकारान के अभिवचनों के आधार पर प्रकरण में दिनांक 31.07.2007 को निम्न तनकीयात कायम की गयी-

1. आया प्रतिवादीगण वादिया को अनाधिकृत रूप से विवादित प्लॉट से बेदखल करने को उतारू हैं?

..वादिया

2. आया वादनी राजस्थान संशोधन [विधियां] , संशोधन 1999 तथा राज्य सरकार द्वारा दिनांक 22.12.99 को जारी दिशा निर्देशों के अनुरूप वादिनी से नियमन शुल्क लेकर वादिनी के पक्ष में विवादित भूखण्ड का नियमन कराने की अधिकारिणी है?

..वादिया

3. आया वादिनी प्रतिवादीगण को विवादित प्लॉट को दीगर व्यक्ति को विक्रय करने, कब्जा देने से पाबंद कराने की व वादिनी को विवादित भूखण्ड के उपयोग, उपभोग में व्यवधान कारित न करने के लिए पाबंद कराने की हकदार है?

..वादिया

4. आया दावा सिविल न्यायालय द्वारा श्रवण योग्य नहीं है?

..प्रतिवादी

5. अनुतोष ?

11. हस्तगत प्रकरण् में वादी व प्रतिवादीगण की ओर से निम्नानुसार मौखिक व दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत की गयी -

<u>वादी पक्ष साक्षी</u>

क्रम संख्या	साक्षी संख्या	साक्षी का नाम
1	पी डब्ल्यू 1	श्रीमती मीरा गुप्ता
2	पी डब्ल्यू 2	यागेश चंद गुप्ता
3	पी डब्ल्यू 3	प्रदीप नारायण

वादी पक्ष दस्तावेज

क्रम संख्या	प्रदर्श संख्या	वादी दस्तावेज
1	प्रदर्श 1	इकरारनामा
2	प्रदर्श 2	विक्रय पत्र
3	प्रदर्श 3	अधिसूचना बाबत अवाप्ति भूमि
4	प्रदर्श 4	धारा 5 का प्रतिवेदन भूमि अवाप्ति का
5	प्रदर्श 5	अवार्ड आदेश
6	प्रदर्श 6	अनुमोदन अवार्ड पत्र
7	प्रदर्श 7	नक्शा ले आउट प्लॉन बाबत प्लॉट का
8	प्रदर्श 8	रेफरेंन्स की प्रमाणित प्रति
9	प्रदर्श 9	पत्र नगर विकास न्यास
10	प्रदर्श 10	असल चैक यू.आई.टी द्वारा उसके नाम जारी किया गया
11	प्रदर्श 11	प्रमाणित प्रति बैयनामा
12	प्रदर्श 12	नोटिस
13	प्रदर्श 13	उपस्थिति पत्र
14	प्रदर्श 14	मौका रिपोर्ट
15	प्रदर्श 15	नक्शा मौका कमिश्नर

प्रतिवादी पक्ष साक्षी

क्रम संख्या	साक्षी संख्या	साक्षी का नाम
1	निल	निल

<u>प्रतिवादी पक्ष दस्तावेज</u>

क्रम संख्या	प्रदर्श संख्या	वादी दस्तावेज
1	निल	निल

बहस अपील सुनी गयी । पत्रावली का अवलोकन किया गया । पत्रावली के अवलोकन से इस न्यायालय के समक्ष तनकीवार विवेचन निम्न हैं-

<u>तनकी संख्या 1, 2, 3, 4</u>

12. तनकी संख्या 1 यह है कि "आया प्रतिवादीगण वादिया को अनाधिकृत रूप से विवादित प्लॉट से बेदखल करने को उतारू हैं?

तनकी संख्या 2 यह है कि "आया वादनी राजस्थान संशोधन [विधियां] , संशोधन 1999 तथा राज्य सरकार द्वारा दिनांक 22.12.99 को जारी दिशा निर्देशों के अनुरूप वादिनी से नियमन शुल्क लेकर वादिनी के पक्ष में विवादित भूखण्ड का नियमन कराने की अधिकारिणी है?"

तनकी संख्या 3 यह है कि "आया वादिनी प्रतिवादीगण को विवादित प्लॉट को दीगर व्यक्ति को विक्रय करने, कब्जा देने से पाबंद कराने की व वादिनी को विवादित भूखण्ड के उपयोग, उपभोग में व्यवधान कारित न करने के लिए पाबंद कराने की हकदार है?"

तनकी संख्या 4 यह है कि "आया दावा सिविल न्यायालय द्वारा श्रवण योग्य नहीं है?"

13. उक्त **चारों** विवाद्यक एक दूसरे से परस्पर सम्बन्धित (अंर्तसंबंधित) हैं। इन विवाद्यकों में उद्‌भूत हुए विवाद्य प्रश्न पक्षकारों के जिन अभिवचनों पर आधारित है, वे अभिवचन क्रमशः एक दूसरे से कडी दर कडी इस तरह से जुड़े हुए हैं कि इन अभिवचनो के आधार पर जो विवाद्य प्रश्न निर्मित हुए हैं वे पक्षकारान के विनिर्दिष्ट अभिवचनों पर आधारित होने के बावजूद भी एक दूसरे के लिए खण्डनात्मक भी है, इसलिये किसी एक प्रश्न पर उन्हें एक दूसरे से पृथक नहीं किया जा सकता है,

इसलिये तथा साक्ष्य के दोहराव से बचने के लिए उक्त **चारों** विवाद्यकों का निर्णय एक साथ किया जा रहा है।

14. उक्त तनकी संख्या 1, 2 व 3 को साबित करने का भार वादिया पर है तथा तनकी संख्या 4 को साबित करने का भार प्रतिवादी पर है। इस संबंध में अपीलार्थीया/वादिया के अधिवक्ता ने दौराने बहस तर्क दिया कि विवादित प्लॉट वादिया के द्वारा वैद्य तरीके से सन् 1981 में क्रय किया गया है और तब ही से वादिया का उक्त प्लॉट पर स्वामित्व व अधिपत्य है। प्रतिवादीगण द्वारा गलत तरीके से उक्त भूमि को अवाप्त किया जा रहा है और उसे बेदखल किया जा रहा है। जबकि विवादित भूमि पर वर्तमान में वादिया का कब्जा है और वादिया द्वारा नियमन शुल्क भी जमा करवाया जा चुका है, परन्तु नियमन शुल्क जमा कराने के बाद भी प्रतिवादी द्वारा उक्त प्लॉट को नियमित नहीं किया गया और उसे गलत तरीके से अवाप्त किया गया । विचारण न्यायालय ने जो साक्ष्य का विवेचन किया है वह उचित नहीं है। अतः विचारण न्यायालय के आदेश को अपास्त किया जाए ।

15. प्रतिवादी अधिवक्ता ने दौराने बहस तर्क दिया कि यू.आई.टी द्वारा मालवीय नगर योजना के तहत कृषि भूमि को अवाप्त किया गया था और अवाप्ति के बाबत भूमिधारियों को उनकी राशि के बाबत अवार्ड जारी किये गये और अवाप्त भूमि होने के बाद खातेदारों को केवल दो ही अधिकार प्राप्त होते हैं या तो वह उक्त भूमि की कीमत प्राप्त कर ले या फिर राज्य सरकार की योजना जिसके तहत भूमि के स्थान पर किसी अन्य स्थान पर उनकी भूमि को आवंटित किया जाए तो वह उक्त भूमि को प्राप्त कर ले । परन्तु अपीलार्थी/वादी द्वारा उक्त दोनों ही अनुतोष से भिन्न जाकर न्यायालय में गलत तरीके से दावा प्रस्तुत किया है। विवादित भूमि पर वादी का कोई कब्जा नहीं है और इस संबंध में अवार्ड राशि भी जारी की जा चुकी है। न्यायालय में रेफरेंस भी लंबित है और रेफरेंस में वादी पक्षकार है। अतः विचारण न्यायालय द्वारा जो आदेश पारित किया है वह उचित है।

16. बहस उभय पक्षीय सुनने पत्रावली व विधि व्यवस्था का अवलोकन करने के पश्चात न्यायालय का मत है कि **गवाह पी डबल्यू 1 वादिया मीरा है व पी डब्ल्यू 2 योगेश चंद गुप्ता है जो वादिया के पति हैं।** और उक्त दोनों गवाह अपनी मुख्य परीक्षा के शपथ पत्र में वादपत्र में कहे कथनों की पुष्टि में कथन करते हैं और उल्लेख करते हैं कि खसरा नंबर 3770/2.01, 3771/1.15 अलवर नंबर 2 में स्थित एक आवासीय भूखण्ड संख्या 86 उत्तर दक्षिण 70 फीट लंबा तथा पश्चिम 54 फीट एवं पूर्व 28 फीट चौडा कुल क्षेत्रफल 318.8 वर्गगज है जिसकी हूदद अर्बा निम्न प्रकार है-

उत्तर-नगर विकास न्यास की योजना

दक्षिण- भूखण्ड संख्या 87

पश्चिम-रास्ता आम 30 फीट

पूर्व में-भूखण्ड संख्या 109

उक्त भूखण्ड एवं खसरा नंबरान के आसपास काफी समय से आबादी बसी हुई है । गत बीस-पच्चीस वर्षों से मौके पर कोई कृषि नहीं होती है और कृषि प्रयोजन में उपयोग में नहीं आ रही है और वादिया ने उक्त भूखण्ड को अपने आवास के लिए क्रय किया था । जिसको दावे के प्रस्तुत नक्शे में दर्शाया गया है। वादिया ने उक्त भूखण्ड नत्थूराम, फूलचंद, लल्लू पुत्र गोपाल, नोन्दाराम पुत्र छुट्टन तथा जगदीश, हंसराज, राजेन्द्र कुमार पिसरान रामदयाल नाबालिगान सरपरस्त कौशल्या देवी माता खुद से दिनांक 15.01.81 को जरिये इकरारनामा क्रय किया और उसका कब्जा प्राप्त किया । तब ही से वादिया उक्त भूखण्ड पर काबिज है और उसे अपने उपयोग, उपभोग में ले रही है।

17. उक्त इकरारनामा के बाद वादिया के द्वारा दिनांक 12.05.93 को तत्कालीन खातेदारान से दिनांक 12.05.93 को तहरीर करवाकर दिनांक 17.05.93 को सबरजिस्ट्रार से उक्त भूखण्ड की रजिस्ट्री करवा ली और उसमें नींव आदि खुदवाकर नींव भरवा दी और इस प्रकार दिनांक 15.01.81 से वादिनी का उसके भूखण्ड पर शांतिपूर्वक कब्जा चला आ रहा है।

18. राजस्थान सरकार ने कृषि भूमि पर आवास एवं वाणिज्य प्रयोजन के भूखण्डों के नियमन का मार्ग प्रशस्त करने के उद्देश्य से राजस्थान विधियां [संशोधन] अधिनियम 1999 के तथा भू राजस्व अधिनियम, राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, जयपुर-विकास प्राधिकरण व नगर विकास न्यास अधिनियम में आवश्यक संशोधन किये तथा राजस्थान सरकार ने उक्त सभी संस्थाओं, स्थानीय निकायों को दिनांक 22.12.99 को विस्तृत दिशा निर्देश जारी किये तथा आम जनता को सूचनार्थ काफी प्रचार प्रसार भी कराया । जिस पर वादिनी भी अपने विवादित भूखण्ड के नियमन हेतु प्रतिवादीगण के कार्यालय में गयी तो वादिनी को बताया गया कि अभी नियमन के संबंध में कार्यवाही प्रारंभ नहीं की गयी है, जब कार्यवाही शुरू करेगें तब आना । दिनांक 15.01.2001 को इस सिलसिले में जब वादिनी प्रतिवादीगण के कार्यालय में नियमन के बाबत जानकारी करने पहुंची तो प्रतिवादीगण ने धमकी दी कि वे वादिनी के भूखण्ड का कोई नियमन नहीं करेगें बल्कि स्वयं भूखण्ड काटकर बेचेगें तथा वादिनी को विवादित भूखण्ड से बेदखल करके रहेगें तथा वादिनी को कोई निर्माण कार्य नहीं करने देगें ।

19. जबकि प्रतिवादीगण का विवादित भूखण्ड से कोई वास्ता नहीं है बल्कि राजस्थान सरकार द्वारा कृषि भूमि के आवासीय भूखण्ड को नियमानुसार जारी दिशा निर्देशों के अनुरूप नियमन शुल्क लेकर नियमन करने के लिए बाध्य है। मगर प्रतिवादीगण वादिनी के विवादित भूखण्ड को नियमन करने के बजाय उसे बेदखल करने पर आमादा है तथा स्वयं भूखण्ड काटकर बेचना चाहते हैं। जबकि वादिया उक्त भूखण्ड को नियमानुसार शुल्क जमा कराकर नियमन कराने के लिए तैयार है, परन्तु प्रतिवादीगण वादिया को धमकी दे रहे हैं। और दिनांक 16.01.2001 को ही प्रतिवादीगण ने वादिया को धमकी दी जिससे वादिया को वाद हेतुक उत्पन्न हुआ ।

20. गवाह पी डब्ल्यू 1 मीरा गुप्ता ने दस्तावेजी साक्ष्य में प्रदर्श 1 इकरारनामा, प्रदर्श 2 विक्रय पत्र, प्रदर्श 3 अधिसूचना बाबत अवाप्ति भूमि, प्रदर्श 4 धारा 5 का प्रतिवेदन भूमि अवाप्ति का, प्रदर्श 5 अवार्ड आदेश, प्रदर्श 6 अनुमोदन अवार्ड पत्र , प्रदर्श 7 नक्शा ले आउट प्लान बाबत प्लॉट का है, प्रदर्श 8 रेफरेंस की प्रमाणित प्रति, प्रदर्श 9 पत्र नगर विकास न्यास, प्रदर्श 10 असल चैक यूआईटी द्वारा उसके नाम जारी किया गया, प्रदर्श 11 प्रमाणित प्रति बैयनामा, प्रदर्श 12 नोटिस, प्रदर्श 13 उपस्थिति पत्र, प्रदर्श 14 मौका रिपोर्ट, प्रदर्श 15 नक्शा मौका कमिश्नर को प्रदर्शित कराया गया ।

21. जिरह में उक्त दोनों ही गवाह पर्याप्त रूप से विरोधाभासी कथन करते हैं और यह उल्लेख करते हैं कि प्रदर्श 1 व प्रदर्श 2 के असल दस्तावेज नहीं है और उनकी फोटोप्रतियां हैं । खातेदार के नाम में कृषि भूमि काटने से पूर्व नगर विकास न्यास से पूर्व में नक्शा पास करवाया हो या स्वीकृति पास करायी हो इस संबंध में उन्हें जानकारी नहीं है। पत्रावली पर उपलब्ध प्रदर्श 1 व प्रदर्श 2 का अवलोकन करें तो नत्थूराम व अन्य व्यक्तियों के स्वामित्व की काश्तकारी भूमि थी जिसके बाबत उनके पास विक्रय पत्र उपलब्ध था । उक्त दोनों विक्रय पत्रों के आधार पर उक्त व्यक्तियों ने कृषि भूमि को कनवर्जन करवाकर आवासीय भूमि के पट्टे काटे हो इस संबंध में दस्तावेज पत्रावली पर उपलब्ध नहीं करवाये गये हैं तथा अपीलार्थीया/वादिया द्वारा जो संपत्ति क्रय की गयी है उसके बाबत प्रदर्श 11 विक्रय पत्र उपलब्ध करवाया गया है। जो विक्रय पत्र गोरधन लाल द्वारा आशा देवी के पक्ष में **दिनांक 15.02.91** को निष्पादित किया था, परन्तु उक्त विक्रय पत्र में भी भूमि की किस्म कृषि भूमि ही दर्शित की गयी है और उक्त कृषि भूमि कनवर्जन करवाने के लिए वादिया द्वारा कोई कार्यवाही अवाप्ति से पूर्व की गयी हो इस संबंध में कोई दस्तावेज वादिया द्वारा पत्रावली पर उपलब्ध नहीं करवाये गये हैं।

22. गवाह पी डब्ल्यू 1 मीरा गुप्ता व पी डबल्यू 2 योगेश गुप्ता अपनी जिरह में यह भी स्वीकार करते हैं कि यू.आई.टी द्वारा उक्त भूमि को अवाप्त किया गया था । और इस संबंध में अवाप्ति आदेश प्रदर्श 5 भी जारी किया गया था और जिस संबंध में मुआवजा भी निर्धारण किया गया था और इसके बाबत प्रदर्श 8 रेफरेंस भी न्यायालय में प्रस्तुत किया हुआ है।

23. पत्रावली पर यू.आई.टी द्वारा भूमि की अवाप्ति के बाबत दस्तावेजात उपलब्ध करवाये गये हैं जिसके अनुसार यू.आई.टी द्वारा विवादित भूमि व अन्य और भूमियां मालवीय नगर योजना बनाने के लिए अधिसूचना दिनांक 01 जनवरी 1992 को जारी की गयी थी । जिसका भूमि अवाप्ति आदेश उपशासन सचिव द्वारा प्रदर्श 4 के माध्यम से दिनांक 20.11.92 को पारित किया गया तथा उसमें जिन भूमियों को अवाप्त किया गया उसके संबंध में संपूर्ण विवेचन प्रस्तुत किया गया और इस प्रकार उक्त भूमि की अवाप्ति सन् 1992 में ही की जा चुकी थी और भूमि अवाप्ति के बाबत खातेदारों को उनका मुआवजा देने के बाबत मुआवजा राशि भी **तैय** की गयी थी जो मुआवजा राशि **प्रदर्श 8 के अवार्ड द्वारा पारित की गयी थी और इसके बाबत प्रदर्श 6 पत्र भी जारी किया गया था ।**

24. इससे यह स्पष्ट है कि यू.आई.टी द्वारा उक्त संपूर्ण भूमि को अवाप्त किया जा चुका था और इसके बाबत अवार्ड राशि भी पारित की जा चुकी थी । और इस संबंध में पीडित पक्षकारों द्वारा रेफरेंस भी सक्षम न्यायालय में प्रस्तुत किया जा चुका है। अतः ऐसी स्थिति में जब संपूर्ण भूमि को ही अवाप्त किया जा चुका है और उक्त भूमि की किस्म में भी परिवर्तन नहीं किया गया था तो वादी का उक्त भूमि पर कब्जा किस प्रकार रहा इस संबंध में कोई भी स्पष्ट दस्तावेज अपीलार्थी/वादी द्वारा पत्रावली पर उपलब्ध नहीं करवाये गये हैं ।

25. **गवाह पी डबल्यू 3 प्रदीप नारायण माथुर मुख्य परीक्षा में कथन करता है कि इस दीवानी वाद के प्रार्थना पत्र अस्थायी निषेधाज्ञा के प्रकरण में उसे न्यायालय द्वारा दिनांक 19.01.2001 को मौका कमिश्नर नियुक्त किया गया था ।** दिनांक 20.01.2001 को उसने दोनों पक्षकारों की मौजूदगी में विवादित भूखण्ड संख्या 86 जिसका क्षेत्रफल 318.8 वर्गगज है, जो खसरा नंबर 3770 व 3771 वाके अलवर नंबर 2 में स्थित है, का मौका निरीक्षण किया था । उक्त प्लॉट में तीन तरफ नींव भरी हुयी थी व एक तरफ खाली था । विवादित भूखण्ड के आसपास काफी आबादी बसी हुयी थी ।

26. दस्तावेजी साक्ष्य में प्रदर्श 12 नोटिस, प्रदर्श 13 उपस्थिति पत्र, प्रदर्श 14 मौका रिपोर्ट, प्रदर्श 15 मौका बाबत विवादित प्लॉट को प्रदर्शित कराया गया ।

27. जिरह में उक्त गवाह पर्याप्त रूप से विरोधाभासी कथन करता है और यह उल्लेख करता है कि मौका रिपोर्ट प्रदर्श पी 14 पर वादी व प्रतिवादी के हस्ताक्षर नहीं है और प्रदर्श 15 नक्शे पर भी किसी भी उपस्थित पक्षकार के हस्ताक्षर नहीं करवाये गये हैं तथा मौके पर सारी जमीन पडत पडी हुयी है और आसपास कोई भी निर्माण कार्य नहीं किया हुआ है । जब कमिश्नर ने स्वयं यह तथ्य स्पष्ट रूप से दर्शित किये हैं कि मौके पर सारी भूमि पडत पडी हुयी है और कोई निर्माण कार्य भी नहीं है तो इससे यह स्पष्ट है कि विवादित भूमि एक खुली भूमि है और खुली भूमि पर वादी का कब्जा किस प्रकार रहा इस संबंध में कोई भी मौखिक या दस्तावेजी साक्ष्य अपीलार्थी/वादी द्वारा उपलब्ध नहीं करवायी गयी है और ना ही नल, बिजली के कोई कनैक्शन आदि के बिल प्रस्तुत किये गये हैं। वादी द्वारा भूखण्ड को नियमित करने के बाबत जो प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया था उसके बाबत भी यू.आई.टी द्वारा उन्होंने जो रकम जमा करायी गयी थी उक्त रकम को पुनः वादी को लौटा देने का आदेश पारित किया गया था जो प्रदर्श 9 है। अतः ऐसी स्थिति में यू.आई.टी द्वारा वादी से कोई रकम भी नियमित करने के बाबत नहीं ली गयी तो उसको नियमित किसी भी प्रकार से नहीं किया जा सकता है।

28. पत्रावली पर उपलब्ध मौखिक व दस्तावेजी साक्ष्य से यह स्पष्ट है कि यू.आई.टी द्वारा वैद्य तरीके से मालवीय नगर योजना के तहत **प्रदर्श 4** के द्वारा अनेक कृषि भूमि के खसरों को अवाप्त किया गया और उक्त अवाप्ति के बाबत वैद्य तरीके से अधिसूचना आदि जारी की गयी और उक्त अधिसूचना के तहत भूमि की अवाप्ति भी की गयी और विवादित कृषि भूमि पर किसी भी व्यक्ति का वास्तविक कब्जा मौके पर नहीं था । यदि किसी व्यक्ति का मौके पर कब्जा भी है तो यदि भूमि की अवाप्ति हो जाती है तो उसके बाद उसके मालिक को केवल दो ही अधिकार प्राप्त होते हैं या तो केवल मुआवजा राशि प्राप्त कर ले या उसके स्थान पर कोई अन्य भूमि जिसे राज्य सरकार चयनित करके उक्त व्यक्ति को प्रदान करने की अनुशंषा करे वह उक्त भूमि को प्राप्त कर ले । परन्तु वादी द्वारा उक्त दोनों ही अनुतोष को नहीं मानकर न्यायालय में स्थायी निषेधाज्ञा के बाबत दावा प्रस्तुत किया है। परन्तु स्थायी निषेधाज्ञा के बाबत उन्हें कब्जा दर्शित करना आवश्यक था जो अपीलार्थी/वादी द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है। और प्रतिवादीगण द्वारा वादी को अनाधिकृत रूप से बेदखल करने की कोई कार्यवाही नहीं की गयी है। अतः **तनकी संख्या 1 वादी के विरूद्ध तैय की जाती है।**

29. जहां तक प्रतिवादी द्वारा नियमन शुल्क लेकर वादी के पक्ष में नियमन करवाने के कथन हैं तो उक्त तर्क किसी भी प्रकार से माने जाने योग्य नहीं हैं। क्योंकि यू.आई.टी द्वारा केवल वादी के प्लॉट को ही नहीं बल्कि संपूर्ण कृषि भूमि को अवाप्त किया गया है और जिनमें से केवल एक प्लॉट का नियमन किसी भी

स्थिति में नहीं किया जा सकता । जबकि वादी का उक्त प्लॉट पर वास्तविक रूप से कब्जा भी नहीं पाया गया है। अतः **तनकी संख्या 2 वादी के विरूद्ध तैय की जाती है।** और चूंकि वादी द्वारा अपना वास्तविक कब्जा साबित नहीं किया गया है और प्रतिवादी द्वारा अवैद्य तरीके से वादी को बेदखल करने की कोई प्रक्रिया अपनायी हो यह भी वादी की साक्ष्य से साबित नहीं हुआ है। अतः वादी प्रतिवादीगण को स्थायी निषेधाज्ञा से पाबंद करवाने का भी अधिकारी नहीं है।

पत्रावली के अवलोकन से यह भी स्पष्ट है कि विवादित भूमि के बाबत रेफरेंस भी लंबित है और जब एक बार रेफरेंस लंबित हो जाता है तो जब तक रेफरेंस का आदेश पारित नहीं हो जाता तब तक उक्त भूमि पर स्थगन आदेश किसी भी प्रकार से जारी नहीं किया जा सकता है।

अतः **तनकी संख्या 3 वादी के विरूद्ध तैय की जाती है।**

30. जहां तक तनकी संख्या 4 का संबंध है तो प्रतिवादी अधिवक्ता द्वारा दौराने बहस तनकी संख्या 4 को प्रेस नहीं किया गया है। अतः **तनकी संख्या 4 प्रतिवादी के विरूद्ध तैय की जाती है।**

अनुतोष

31. चूंकि उपरोक्त विवेचन के आधार पर तनकी संख्या 1, 2, 3 वादी के विरूद्ध, तनकी संख्या 4 प्रतिवादी के विरूद्ध तैय की गयी है। ऐसी दशा में विद्वान अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आलौच्य निर्णय एवं डिक्री **दिनांकित 30.10.2019** उभय पक्षकारान की ओर से प्रस्तुत की गयी साक्ष्य एवं विधि के समुचित विवेचन के उपरांत पारित किया जाना प्रकट होता है, जिसमें किसी प्रकार की हस्तक्षेप की आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है।

32. अतः अपीलार्थी की ओर से प्रस्तुत अपील **अस्वीकार कर खारिज** किया जाना एवं विद्वान अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आलौच्य निर्णय एवं डिक्री **दिनांकित 30.10.2019** को पुष्ट किया जाना न्यायोचित प्रतीत होता है।

आदेश

33. अतः **अपीलार्थीया/वादिया श्रीमती मीरा** की ओर से प्रस्तुत अपील **अस्वीकार कर खारिज** की जाती है एवं विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पारित आलौच्य निर्णय एवं डिक्री **दिनांक 30.10.2019** की पुष्टि की जाती है। खर्चा पक्षकारान अपना-अपना वहन करेगें । पर्चा डिक्री तदानुसार तैयार की जावे ।

निर्णय की प्रति मय अभिलेख विद्वान अधीनस्थ न्यायालय को अविलंब प्रेषित की जावे ।

(ज्योति के.सोनी)
अपर जिला एवं सेशन न्यायाधीश
संख्या-3,अलवर

34. निर्णय आज दिनांक 10.08.2026 लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

(ज्योति के.सोनी)
अपर जिला एवं सेशन न्यायाधीश
संख्या-3,अलवर